NOTA GRONDPRIJSBELEID GEMEENTE OSS 2026 - 2030

GEMEENTE OSS

Inhoud

1. Inleiding 3

1.1 Aanleiding 4
1.2 Doelstelling 4
1.3 Vaststellingsprocedure Grondprijsbeleid en Grondprijzenbrief 4
1.4 Leeswijzer 4

2. Beleidskader en uitgangspunten 5

2.1 Europese Regelgeving 6
2.2 Nederlandse regelgeving en jurisprudentie 6
2.3 Gemeentelijk Beleid 6

3. Uitgiftevormen en grondprijsbepaling 7

3.1 Uitgiftevormen bij Grondprijsbeleid 8
3.2 Uitgangspunten bij Grondprijsberekening 8

4. Grondprijzen en methodieken bij verkoop 9

4.1 (Gronduitgifte in) eigendom 10
4.2 Functioneel grondprijsbeleid 10
4.3 Grondprijsbepaling 10
4.4 Functies 10

5. Grondprijzen bij uitgifte in pacht, erfpacht, verhuur en erfdienstbaarheid 13

5.1 Verhuur van Gronden 14
5.2 Pacht 14
5.3 Erfpacht 14
5.4 Opstalrecht 14
5.5 Erfdienstbaarheid 15
5.6 Bruikleen 15
5.7 Rente 15

Bijlage 1 – Maatschappelijke voorzieningen 16

Bijlage 2 – Verklarende woordenlijst 17

1. Inleiding

In 2021 heeft de gemeente Oss zowel het Grondbeleid als het Grondprijsbeleid herijkt. Het Grondbeleid heeft een looptijd van 10 jaar, het Grondprijsbeleid wordt elke 5 jaar herzien. Voor u ligt de nieuwe Nota Grondprijsbeleid Gemeente Oss 2026-2030. Deze nota bevat de beleidsregels en uitgangspunten voor het grondprijsbeleid voor de komende vijf jaar. Hierin wordt toegelicht welke principes ten grondslag liggen aan de grondprijzen die de gemeente Oss hanteert. Daarnaast biedt de nota informatie over de onderbouwing van de actuele grondprijzen voor de verschillende functies. Met dit beleid streeft de gemeente naar transparantie en geeft de raad een helder en uniform kader voor het vaststellen van en onderhandelen over grondprijzen.

1.1 Aanleiding

Ieder jaar wordt de gemeentelijke grondprijzenbrief vastgesteld. Deze brief is een operationele uitwerking van de Nota Grondprijsbeleid. Deze nota Grondprijsbeleid heeft een werkingsduur van 5 jaar en wordt nu herzien. Bij deze herziening wordt het bestaande beleid gehandhaafd. Het beleid sluit nog voldoende aan bij de nota Grondbeleid en de grote woningbouwopgave die we in de gemeente hebben. Enkele punten worden aangescherpt of beter afgestemd op de huidige marktontwikkelingen. De herziening is bedoeld om het beleid te actualiseren op basis van recente marktontwikkelingen en nieuwe wet- en regelgeving. Hierbij worden de uitgangspunten niet gewijzigd, maar in lijn gebracht met de huidige praktijkervaringen.

1.2 Doelstelling

Grondprijzen moeten marktconform en objectief vastgesteld en verantwoord worden. De Nota Grondprijsbeleid legt de basis voor een uniforme manier van vaststellen van grondprijzen. Dit betreft prijzen voor verkoop van gronden, als ook bij andere vormen van gronduitgifte zoals verhuur en pacht. Dit kan met behulp van verschillende berekenings- en waarderingsmethoden worden bereikt.
De Nota Grondprijsbeleid vormt ook het kader voor de jaarlijks vast te stellen Grondprijzenbrief.

1.3 Vaststellingsprocedure Grondprijsbeleid en Grondprijzenbrief

Het Grondprijsbeleid wordt eens per vijf jaar aan de gemeenteraad ter vaststelling voorgelegd. Hiermee geeft de raad de kaders voor het beleid in de komende jaren. Het college vertaalt deze vervolgens, via de Grondprijzenbrief, jaarlijks naar actuele grondprijzen. In deze Grondprijzenbrief worden alle tarieven vermeld die de gemeente hanteert voor gronduitgifte en grondgebruik.
Het college bepaalt deze prijzen aan de hand van interne en externe waardebepalingen en marktontwikkelingen alsmede de verwachte marktontwikkeling binnen de kaders van deze nota.

Voorheen werd de grondprijzenbrief per 1 juli vastgesteld. Dit blijkt niet voldoende aan te sluiten bij de praktijk. Praktischer is het om de prijzen per kalenderjaar vast te stellen. Dit zal vanaf de Grondprijzenbrief 1 januari 2027 worden doorgevoerd. De nieuwe grondprijzen gelden dan vanaf 1 januari van elk jaar met ingang van 2027.
In 2026 zal eenmalig een Grondprijzenbrief voor een half jaar worden vastgesteld om de overgang te waarborgen.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 gaat over het beleid. Ook komen in dit hoofdstuk de uitgiftevormen en de uitgangspunten bij de grondprijsberekening aan bod.
Hoofdstuk 3 beschrijft de wijze van grondprijsberekening
Hoofdstuk 4 zet de grondprijzen uiteen bij uitgifte in pacht, erfpacht, verhuur en erfdienstbaarheid.

In bijlage 1 staat een lijst met maatschappelijke voorzieningen die voor staatssteun in aanmerking komen; Bijlage 2 geeft een verklarende woordenlijst.

2. Beleidskader en uitgangspunten

Voor de totstandkoming en het gebruik van de grondprijzen zijn een aantal kaders en uitgangspunten van belang. Kaders en regelgeving zijn vrijwel continu in beweging, waarmee inzichten door nieuwe jurisprudentie of regelgeving kunnen veranderen of worden aangescherpt. Tijdens de looptijd van dit Grondprijsbeleid worden mogelijke nieuwe inzichten via de Grondprijzenbrief of een separaat (raads-)voorstel aan het beleid toegevoegd.
Het beleidskader is onder te verdelen in (Europese) Regelgeving en Gemeentelijk beleid. Deze wetten, (beleids-)regels, jurisprudentie en bepalingen geven richting aan het grondprijsbeleid.

2.1 Europese Regelgeving

Mededeling Staatssteun/de-minimusverordeningen
Controle op steun van de overheid is één van de belangrijkste onderdelen van het mededingingsbeleid van de Europese Gemeenschap. Het scheppen van gelijke concurrentievoorwaarden voor alle ondernemingen op de markt is het doel van de mededingingsregelgeving. Bij grondprijsbeleid, bij gronduitgifte-overeenkomsten en bij het aangaan van overeenkomsten met marktpartijen, waarbij prijsafspraken over de grond worden gemaakt, moeten gemeenten zich aan deze wetgeving houden.

2.2 Nederlandse regelgeving en jurisprudentie

Wet Markt en Overheid

De Wet Markt en Overheid verplicht gemeenten om bij gronduitgifte minimaal de integrale kostprijs door te berekenen. Dit om concurrentieverstoring en een gelijke behandeling van marktpartijen te waarborgen.

Didam-arresten

In het Didam I-arrest (HR 26 november 2021) bepaalde de Hoge Raad dat een overheid grond alleen één-op-één mag verkopen als slechts één serieuze gegadigde bestaat. In andere gevallen moet de overheid de verkoop openbaar en transparant regelen, zodat alle belangstellenden gelijke kansen krijgen.

Het Didam II-arrest (HR 15 november 2024) verduidelijkt de gevolgen van het schenden van de Didam-regels en biedt meer rechtszekerheid. Gesloten overeenkomsten met de overheid blijven geldig, maar er kan wel schadevergoeding geëist worden of de verkoop kan nog worden tegengehouden als er een procedure wordt gestart. Het arrest bevestigt ook dat de Didam-regels ook terugwerkende kracht hebben voor overheidsbeslissingen van vóór 26 november 2021.

2.3 Gemeentelijk Beleid

De gemeente hanteert meerdere beleidsstukken die van invloed zijn op de grondprijzen. Hieronder worden enkele beleidsstukken met een directe werking voor het grondprijsbeleid benoemd. Ook deze beleidsnota's worden met regelmaat herijkt. Naast de hieronder benoemde beleidsstukken is een actueel overzicht van regelingen en beleidsnotities te vinden op de website van de gemeente Oss: https://www.oss.nl/bestuur_en_organisatie/Regelingen-en-beleidsdocumenten.html

Nota Grondbeleid 2021

De Nota Grondbeleid geeft een koers voor de grondpolitiek. Het bepaalt op welke wijze en met welke instrumenten de gemeente haar ruimtelijke doelen en ambities wil realiseren.

Beleidsregel mededinging en transparantie bij de uitgifte van onroerende zaken

Deze beleidsregel is in 2022 opgesteld om uitvoering te geven aan het (eerste) Didam-arrest. Hierin wordt onder andere geregeld dat voorgenomen uitgiften altijd openbaar worden gemaakt op de gemeentelijke website. Iedere serieuze gegadigde wordt daarmee in staat gesteld op een voorgenomen uitgifte te reageren.

Nota Parkeernormen Oss 2023

In deze nota zijn de uitgangspunten voor parkeernormen bij (nieuw)bouwontwikkeling opgenomen inclusief een eenduidig toepassingskader.
Nieuw in deze nota is dat bij nieuwbouwplannen en transformatieprojecten rekening gehouden moet worden met stallen van fietsen. Net als bij auto parkeren geldt de eis dat alle fietsparkeerplaatsen binnen het plangebied worden opgelost.

Woonagenda gemeente Oss 2025-2027

In de woonagenda wordt aangegeven voor welke doelgroepen en functies grond wordt uitgegeven.

3. Uitgiftevormen en grondprijsbepaling

3.1 Uitgiftevormen bij Grondprijsbeleid

Als er sprake is van gronduitgifte, bepaalt de gemeente welke uitgiftevorm wordt toegepast. De meest voorkomende uitgiftevorm is verkoop van grond in eigendom. Afhankelijk van de aard en het doel van het gebruik kan de gemeente echter ook kiezen voor andere vormen van uitgifte, zoals erfpacht, opstalrecht, pacht, verhuur, erfdienstbaarheid of bruikleen. Deze keuze wordt in een uitgifteovereenkomst tussen de gemeente en koper vastgelegd. Iedere uitgiftevorm kent eigen juridische en financiële kenmerken die worden afgestemd op het beoogde gebruik en de duur van de overeenkomst.

3.2 Uitgangspunten bij Grondprijsberekening

Het Grondprijsbeleid is van toepassing op alle (toekomstige) ruimtelijke ontwikkelingen en is leidend bij iedere prijsbepaling, tenzij hiervoor in een eerder stadium al vaste prijsafspraken zijn gemaakt en alle overige omstandigheden gelijk blijven. De grondprijs wordt berekend op basis van de op het moment van ondertekening geldende grondprijzenbrief.

Uitgangspunten bij berekening grondprijzen

Bij de berekening van een grondprijs zijn verschillende uitgangspunten van belang.
Bijvoorbeeld de mate van geschiktheid van de bodem, de archeologische en planologische situatie. Ook worden er afspraken gemaakt of de gronden in huidige staat of bouwrijp worden geleverd. Als er een afspraak wordt gemaakt voor de verkoop van gronden in de toekomst, dan wordt deze prijs standaard met de index CPI alle huishoudens (2015=100) verhoogd.
Daar waar niets anders wordt vermeld, zijn de gehanteerde prijzen altijd kosten koper (k.k.) en exclusief btw. De gemeente volgt de fiscale wetgeving voor het belastingregime waarbinnen geleverd wordt (omzetbelasting en/of overdrachtsbelasting) en vermeldt dit in de overeenkomst.

Uitgangspunten met betrekking tot parkeren

Voor alle functies geldt dat de ontwikkelende partij bij de ontwikkeling moet voldoen aan de vigerende nota parkeernormen. Dit houdt in dat de parkeeropgave opgelost moet worden binnen het projectgebied van een ontwikkeling, mits dit deel van het projectgebied bij aanvang van het project eigendom betreft van initiatiefnemer. Mocht dit niet mogelijk zijn, dan wordt bekeken of er openbaar gebied tegen vergoeding beschikbaar kan worden gesteld voor de invulling van de parkeerbehoefte. Deze aanvullende gronden worden gewaardeerd naar de hoofdfunctie. De gemeentelijke Nota Parkeernormen Oss geeft enkele afwijkingsmogelijkheden voor de realisatie van parkeerplaatsen bij nieuwbouwontwikkelingen. Voor zover deze aan de orde zijn, is ook hierbij de in het Grondprijsbeleid benoemde verkoopprijs van kracht.

4. Grondprijzen en methodieken bij verkoop

4.1 (Gronduitgifte in) eigendom

Het grondprijsbeleid is van toepassing bij de uitgifte van gemeentelijke gronden. Dit beleid vormt het kader voor de wijze waarop deze gronden worden uitgegeven en gewaardeerd, met als doel een transparante en rechtmatige uitvoering van het in de gemeente gevoerde ruimtelijke en economische beleid.

4.2 Functioneel grondprijsbeleid

De gemeente hanteert een functioneel grondprijsbeleid. Dat wil zeggen dat grondprijzen worden bepaald afhankelijk van de functie die op de betreffende gronden wordt gerealiseerd (zoals wonen met een verdere uitsplitsing naar woningsoort en woonkern, werken, maatschappelijke voorzieningen of gemengde functies).

4.3 Grondprijsbepaling

Zodra er een verkoop aan de orde is, wordt de verkoopprijs aan de hand van de marktomstandigheden bepaald. Voordat het zover is, heeft de gemeente het project doorgaans al enige tijd in voorbereiding. Tijdens de voorbereidingsfase worden de prijzen uit de Grondprijzenbrief gebruikt in de indicatieve berekeningen en de grondexploitatieopzet.
De prijs waartegen uiteindelijk de overdracht plaatsvindt is afhankelijk van de dan geldende marktomstandigheden, waarbij de uiteindelijke prijs kan afwijken van de grondprijzenbrief, of de prijzen uit de grondprijzenbrief zelf onverkort zijn toegepast.

Als de gemeente grond wil verkopen, moet zij volgens de wet alle belangstellende partijen (die kennis en kunde hebben om de opgave te realiseren) de kans geven om mee te doen. Bij voorkeur geeft de gemeente dit vorm in een tenderprocedure, waarbij vooraf randvoorwaarden en inschrijvingsvereisten worden opgesteld. Deze manier van prijsvorming is vooral geschikt voor grondverkopen in woningbouwprojecten. De gemeente kan er in voorkomende gevallen ook voor kiezen om gronden tegen een vaste prijs op de markt aan te bieden.
De manier van uitgifte wordt per situatie inhoudelijk en praktisch vorm gegeven en zal vooraf door de gemeente worden bepaald. Op deze manier worden transparantie en marktconformiteit van de uitgiftes en biedingen gewaarborgd.
Voor de bepaling van grondprijzen in de uitgiftefase zijn verschillende methodes in gebruik:

- Vaste grondprijs per m²: De grondprijs wordt per jaar berekend en vastgesteld;
- Kostprijsbenadering: de prijs wordt bepaald door de kostprijs van de grond;
- Comparatieve methode: De grondprijs wordt bepaald op basis van een vergelijking met de grondprijzen binnen andere gemeenten in de regio;
- Residuele methode: de grondprijs wordt bepaald door de waarde van het vastgoed per m² gebruiksoppervlak te verminderen met bouw- en bijkomende kosten per m² bruto vloeroppervlak;
- Taxatie: de grondprijs wordt bepaald door een taxatiebureau
- Grondquote: de grondprijs is een vastgesteld percentage van de waarde van het vastgoed;
- Bieding, aanbesteding, prijsvraag of tender: de gunning wordt bepaald op basis van vooraf bekend gemaakte criteria, bijvoorbeeld grondprijs;
- Maatwerk: de grondprijs wordt bepaald aan de hand van een specifieke situatie.

In voorkomende gevallen mag het college besluiten af te wijken van het voorkeursmodel voor gronduitgifte. In plaats van een tenderprocedure kan dan voor een andere manier van Gronduitgifte worden gekozen.

4.4 Functies

De grondprijzen voor diverse functies worden jaarlijks in de Grondprijzenbrief herijkt. Deze paragraaf geeft een overzicht van de onderscheiden functies.
Voor alle functies geldt dat eventuele achterpaden, brandgangen, gedeelde tuinen, binnenplaatsen en dergelijke worden meegenomen in de verkoop tegen het tarief van het hoofdobject en zodanig als onderdeel van de uitgeefbare kavel worden gezien.

4.4.1 Reguliere commerciële woningbouw (koop en huur)

De gemeente geeft gronden uit voor reguliere, commerciële, woning¬bouw. Hieronder vallen onder meer particuliere kopers voor zelfbouw, ontwikkelaars voor projectmatige woningbouw, verhuurders binnen de vrije sector enzovoorts. Uitgifte van zulke gronden zal

op basis van de omstandigheden ge¬schieden via een inschrijving, tender dan wel prijsvraag. In voorkomende gevallen mag het college hiervan afwijken en een andere manier van grondprijsbepaling toepassen. Deze zal in voorkomende gevallen duidelijk worden toegelicht.

Voor reguliere, commerciële, woningbouw wordt een onderscheid gemaakt op voorzieningenniveau en bereikbaarheid van de kernen. Kernen met veel voorzieningen kennen een hogere grondwaarde dan kernen zonder voorzieningen. De prijzen zijn gebaseerd op een residuele waardebepaling inclusief een gemiddelde kavel- en GBO-oppervlakte. Als in de praktijk de afmetingen onevenredig afwijken ten opzichte van de gehanteerde gemiddelden, dan mag het college de prijzen bijstellen naar een meer marktconform niveau. Voor de bouw van appartementen wordt geen vaste grondprijs bepaald. Deze bouwvorm kent veel diversiteit, zowel in bouwvorm als locatieomstandigheden. De grondprijsbepaling voor deze categorie wordt met een (residuele) taxatie uitgevoerd.

Om diversificatie in het woningaanbod te krijgen streeft de gemeente ernaar dat er, naast koopwoningen, ook huurwoningen in woningbouwprojecten worden aangeboden. Dit noemen we middenhuur en vrije sectorhuur.
Middenhuur betreft huurwoningen met een huurprijs tussen sociale huur en vrije sector huur. Vrije sectorhuur betreft woningen met een huurprijs in het hogere segment. De gemeente verhuurt de woningen niet zelf, maar laat dat aan een marktpartij over.

Bij grote kavels kan een staffel gelden voor een deel van de kavel, dit wordt in de Grondprijzenbrief vastgelegd. Uitgifte van de bouwrijpe gronden voor commerciële woningbouw vindt in de regel plaats via een tenderprocedure of een andere, transparante, manier van gronduitgifte.

4.4.2 Sociale woningbouw (huur)

Er is sprake van een sociale huurwoning als de woning een aanvangshuur heeft die niet hoger is dan de jaarlijks door het Rijk vastgestelde liberalisatiegrens en deze door een toegelaten instelling conform artikel 19 Woningwet wordt verhuurd. Met de corporaties worden jaarlijks nieuwe prijzen of een indexering afgesproken.
Voor grondgebonden woningen geldt de prijs per m² kavel. Stedenbouwkundig uitgangspunt voor grondgebonden woningen is een standaardkavel van ten hoogste 100 m².
Voor appartementen in het sociale segment is er een vaste prijs per eenheid. Hierbij wordt een onderverdeling aangebracht tussen ‘appartement eenpersoons’ (studio of één slaapkamer) en ‘appartement gezin” (twee slaapkamers of meer).
De corporatie moet op deze kavels sociale huurwoningen bouwen en deze gebruiken volgens de prestatieafspraken met de gemeente. In deze prestatieafspraken tussen gemeente en corporaties is onder andere opgenomen dat de corporatie de woningen binnen 25 jaar na realisatie alleen met toestemming van het college voor een ander doel mag gaan gebruiken. Bij eerdere doorverkoop (uitponding) van een sociale huurwoning zonder toestemming volgt er een nabetaling ter hoogte van de dan geldende grondprijs voor projectmatige bouw minus de op dat moment geldende prijs voor sociale huur.

4.4.3 Commercieel (koop)

Binnen het commerciële segment vallen kavels en objecten voor woon-werkkavels, kantoren, detailhandel, horeca en maatschappelijk commercieel gebruik. Ook grootschalige detailhandel, bedrijfskavels en woon-werkkavels horen hierbij. Deze functies komen in onze gemeente niet vaak voor. Daar waar mogelijk wordt per functie een prijs bepaald in de Grondprijzenbrief, voor de overige functies wordt de grondprijs op basis van een taxatie bepaald.

4.4.4 Overig (koop)

Onder deze categorie vallen uiteenlopende functies met een maatschappelijk of ondersteunend karakter. Het betreft onder meer:

- Niet-commerciële maatschappelijke voorzieningen;
- Nutsvoorzieningen zoals energie- of warmte-koudeopslag;
- Zelfstandige parkeervoorzieningen.
- Snippergroen en restgronden

Deze paragraaf geeft geen kader voor het bepalen van deze grondprijzen.

4.4.5 Maatschappelijke voorzieningen

In paragraaf 3.4.3 en 3.4.4 wordt de grondprijsbepaling voor maatschappelijke voorzieningen aangegeven. Het onderscheid dat gemaakt wordt is tussen niet-com-

merciële en maatschappelijk-commerciële functies. Dit komt omdat dit een brede groep is, waarbij diverse eigenaren andere belangen hebben. Hieronder wordt dit verder toegelicht.

Maatschappelijk niet-commerciële voorzieningen hebben een publiek of gemeenschapsdoel zonder winstoogmerk. De grondprijs voor deze functies is passend bij het maatschappelijk belang en het beperkte opbrengstvermogen. Voorbeelden zijn:

- Gemeentelijke voorzieningen: basisscholen, gesubsidieerde kinderopvang, niet-commerciële sportaccommodaties, speeltuinen, kinderboerderijen, sociaal-culturele voorzieningen (ontmoetingsruimten, niet-commerciële culturele initiatieven), vluchtelingenopvang en welzijnsvoorzieningen.
- Overige maatschappelijke voorzieningen: bibliotheken, zorginstellingen, religieuze gebouwen, (para)medische beroepsuitoefening in door stichtingen geëxploiteerde gezondheidscentra, grootschalige medische voorzieningen zoals ziekenhuizen en sanatoria, brandweer- en politievoorzieningen.

Maatschappelijk commerciële voorzieningen combineren een maatschappelijke functie met (gedeeltelijke) commerciële exploitatie. Voorbeelden hiervan zijn commerciële zorgaanbieders in een maatschappelijk kader, commerciële scholen of culturele instellingen die publiek en commercieel gebruik combineren.
De grondprijzen voor deze functies worden bepaald op basis van een taxatie.

4.4.6 Overige bestemmingen

Indien sprake is van de uitgifte van gronden die niet in deze nota zijn opgenomen of in het geval van een gemengde bestemming, dan wordt de waardeberekening in eerste instantie uitgevoerd door de medewerkers van de afdeling Vastgoed. Als daartoe aanleiding is, wordt gebruik gemaakt van een externe onafhankelijke taxateur.

5. Grondprijzen bij uitgifte in pacht, erfpacht, verhuur en erfdienstbaarheid

De Nota Grondbeleid heeft als uitgangspunt dat de uitgifte in pacht, erfpacht, verhuur en erfdienstbaarheid zoveel mogelijk marktconform gebeurt. Dan geldt als huurprijs, retributie of canon een percentage over de grondwaarde. Deze grondwaarde wordt vastgesteld via de tarieven uit deze Grondprijzenbrief. Wanneer dit een bedrag oplevert dat qua hoogte niet past bij de bestemming, dan kan worden aangesloten bij de WOZ-waarde of een taxatie. Hieronder worden deze situaties besproken.

Voor overdracht van gronden en vestiging van rechten op gronden worden notariële en kadastrale kosten gemaakt. Deze komen in principe volledig voor rekening van de koper/gebruiker.

5.1 Verhuur van Gronden

Verhuur gronden

Voor de verhuur van onbebouwde percelen geldt een vergoeding welke in de Grondprijzenbrief wordt vastgesteld. De huurprijs wordt marktconform bepaald conform de Grondprijzenbrief.

Verhuur ligplaatsen woonboten en steigers

De ligplaatsen worden verhuurd per vierkante meter vergund watergebruik in overeenstemming met de Grondprijzenbrief.

Snippergroen

Op enkele plekken heeft de gemeente snippergroen in eigendom dat niet verkocht kan worden, bijvoorbeeld omdat er belangrijke ondergrondse leidingen lopen. In die gevallen is het soms wel mogelijk de gronden te verhuren. De berekeningssystematiek voor de huurprijs wordt in de Grondprijzenbrief weergegeven. Voor Snippergroen kent de gemeente een specifieke beleidsnota.

Overige gronden

Voor gronden waarin bovenstaande functies niet voorzien en die wel verhuurd kunnen worden, wordt aangesloten bij de meest passende functie of worden maatwerkafspraken gemaakt.

5.2 Pacht

Pacht heeft alleen betrekking op agrarische grond. De te honoreren maximale pachtprijzen voor reguliere pacht worden jaarlijks door de Rijksoverheid aangepast. Voor alle overeenkomsten geldt dat de pachtprijs niet hoger mag zijn dan 2% van de vrije verkeerswaarde van het desbetreffende perceel bij voortgezet agrarisch gebruik.

Bij geliberaliseerde pacht van ‘los land’ (zonder bedrijfsgebouwen) gelden minder wettelijke regels dan bij reguliere pacht. Bij een geliberaliseerde pachtovereenkomst van 6 jaar of korter geldt dat de pachtprijs vrij is. De overeenkomst moet geregistreerd worden bij de grondkamer, maar de grondkamer toetst de prijs niet.

In de tariefstelling wordt aansluiting gezocht bij de maximale regionorm voor reguliere pacht, deze regionorm wordt jaarlijks door het Rijk vastgesteld (Regio 13 Zuidelijk veehouderijgebied). De kosten van de Grondkamer worden in rekening gebracht bij de pachter. Daarnaast worden de waterschapslasten (voor 50%) en de landinrichtingsrente (met een maximum van € 25/ha) doorbelast aan de pachter.

5.3 Erfpacht

Erfpacht is een instrument dat voor diverse doelgroepen ingezet kan worden. In de jaarlijkse Grondprijzenbrief wordt hier onderscheid in gemaakt. De tariefstelling wordt per doelgroep bepaald.
Voor het erfpachtrecht wordt een vergoeding betaald, de zogenaamde canon. In het erfpachtcontract wordt overeengekomen voor welke periode de canon wordt vastgesteld. Als uitgangspunt voor de vaststelling (evenals de periodieke actualisatie) van de canon (bij zowel uitgifte als herziening) geldt het tarief uit de actuele Grondprijzenbrief.

5.4 Opstalrecht

Het recht van opstal is een zakelijk recht dat iemand het eigendom geeft van gebouwen, werken of beplantingen die zich in, op of boven de grond van een ander bevinden. De gemeente kan dit recht vestigen op gronden die haar eigendom zijn, bijvoorbeeld bij nutsvoorzieningen. Daarbij geldt het tarief uit de actuele Grondprijzenbrief.

Zendmasten en zendapparatuur.
Hiervoor geldt een vaste prijs. Er is hierbij onderscheid gemaakt tussen zendmasten en zendapparatuur voor commercieel gebruik en niet-commercieel gebruik.

- Voor het plaatsen en in stand houden van antennemasten wordt de grond niet in eigendom uitgegeven maar wordt een beperkt zakelijk recht van opstal door de gemeente gevestigd.
- Voor het plaatsen van een separate zendmast wordt een jaarlijkse retributie gerekend. De retributie is vastgelegd in de Grondprijzenbrief.
- Het uitgeefbaar oppervlak van het standaard in opstal te geven perceel bedraagt maximaal 100 m². Bij masten die een groter uitgeefbaar oppervlak in beslag nemen, wordt de retributie over de extra vierkante meters naar rato berekend.
- Voor elke volgende provider die door middel van een afhankelijk recht van (onder)opstal gebruik maakt van de zendmast, is door de opstaller aan de gemeente een extra jaarlijkse retributie verschuldigd conform de Grondprijzenbrief.
- De duur van de overeenkomst is vijftien jaar.

Reclamemasten
Voor het plaatsen en in stand houden van reclamemasten wordt een recht van opstal gevestigd. De bijbehorende retributie wordt in de Grondprijzenbrief bepaald. Voor eventuele aanvullende aanbieders per mast wordt een aanvullende retributie bepaald.

Het uitgeefbaar oppervlak van het standaard in opstal te geven perceel bedraagt maximaal 100 m². Bij masten die een groter uitgeefbaar oppervlak in beslag nemen, wordt de retributie over de extra vierkante meters naar rato berekend.

Transformatorstations/-ruimten.
Voor deze categorie loopt momenteel een landelijke discussie tussen VNG en de netbeheerders. Voor de uitgiftes van gronden voor deze functie wordt aangesloten bij de uitkomst van de landelijke discussie. De locatie betreft veelal kleine(re) oppervlakte in bebouwd gebied. Vandaar dat de Gemeente graag enige grip blijft houden op deze grondstukken. Onze voorkeur gaat in dit kader uit naar afstemming via een recht van opstal.

Overige doeleinden (commercieel):
Voor overige objecten waar een recht van opstal wordt gevestigd geldt dat er nadere afspraken met betrekking tot de retributie gemaakt worden.

5.5 Erfdienstbaarheid
Bij een erfdienstbaarheid kan de eigenaar van het heersende erf verplicht zijn een vergoeding te betalen aan de eigenaar van het dienende erf. Het bepalen of een vergoeding verschuldigd is en het bepalen van de hoogte, is maatwerk en wordt daarom niet apart in de Grondprijzenbrief benoemd.

5.6 Bruikleen
Slechts in uitzonderlijke situaties van zeer beperkte duur (bij voorkeur korter dan één jaar, maar met een maximum van 5 jaar), geeft de gemeente gronden in bruikleen. Bruikleen is een overeenkomst om niet, zodat geen tegenprestatie kan worden bedongen. Bruikleen wordt gebruikt ter overbrugging van een periode tot invulling naar een definitieve bestemming of ontwikkeling. Tijdens de duur van de bruikleen is de gebruiker gehouden om het perceel/registergoed deugdelijk te beheren en onderhouden. Deze gebruiksvorm kan, indien nodig, snel worden beëindigd. Het in gebruik geven van gronden wordt vastgelegd in een bruikleenovereenkomst.

5.7 Rente
In diverse gevallen wordt een rentecomponent opgenomen in een overeenkomst, zoals bij een verkoopovereenkomst, waarbij deze wordt berekend over de periode tussen ondertekening en het moment van passeren bij de notaris. Ook in overige gevallen kan rente relevant zijn. In de grondprijzenbrief wordt jaarlijks het rentepercentage vastgesteld.

Bijlage 1 – Maatschappelijke voorzieningen

De limitatieve opsomming in deze bijlage is overgenomen uit Bijlage 3 bij artikel 47 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (de officiële lijst van welke typen maatschappelijk vastgoed tot DAEB-activiteiten behoren). Hierop is een wijzigingsbesluit gepubliceerd in Staatsblad d.d. 18 december 2024 (Stb. 2024, nr. 430).

Deze bijlage vormt de wettelijke, limitatieve begrenzing die in Nederland voor DAEB-doeleinden wordt gehanteerd:

- Opvangcentra (o.a. blijf-van-mijn-lijfhuizen; dag- en nachtopvang voor dak- en thuislozen en verslaafden).
- Hospices.
- Zorgsteunpunten die inpandig in een woonzorggebouw zijn gevestigd.
- Ruimten voor dagbesteding van gehandicapten of ouderen (inclusief enige zorginfrastructuur) die inpandig in een woonzorggebouw zijn gelegen.
- Buurthuizen.
- Gemeenschapscentra.
- Jongerencentra (mits zonder horecavoorziening).
- Dorps- of wijkbibliotheken.
- Veiligheidshuizen.
- Ruimten voor buurt- of wijkgericht maatschappelijk werk door stichtingen of verenigingen.
- Ruimten voor buurt- of wijkgerichte activiteiten op het gebied van welzijnswerk door stichtingen of verenigingen.
- (Daarnaast benoemt de wet en toelichtingen: basisscholen en centra voor jeugd en gezin — met specifieke randvoorwaarden, zoals kostendekkendheid voor bepaalde vormen; deze komen terug in de wettelijke toelichting en uitvoeringsregeling).

Bijlage 2 – Verklarende woordenlijst

Begrip	Beknopte uitleg
Beleidskader	Geheel van regels en afspraken waarbinnen beleid wordt uitgevoerd.
Bouwrijp	Grond die geschikt is om direct op te bouwen, met voorzieningen zoals wegen, riolering en nutsvoorzieningen aanwezig.
Bruikleen	Tijdelijk gebruik van grond zonder betaling.
Canon	Jaarlijkse vergoeding voor het gebruik van grond bij erfpacht.
Comparatieve methode	Methode waarbij grondprijzen worden vergeleken met prijzen van andere gemeenten.
Corporatie	Woningcorporatie: toegelaten instelling die sociale huurwoningen bouwt en beheert.
De-minimisverordening	Europese regel die bepaalt hoeveel staatssteun een bedrijf mag krijgen zonder toestemming van de EU.
Didam-arrest	Uitspraak van de rechter dat de gemeente grond openbaar moet aanbieden, zodat iedereen een gelijke kans krijgt.
Erfdienstbaarheid	Recht om gebruik te maken van een deel van andermans grond, bijvoorbeeld voor een pad of leiding.
Erfpacht	Recht om grond van iemand anders te gebruiken tegen betaling.
Functioneel grondprijsbeleid	Beleid waarbij de grondprijs afhangt van het gebruik van de grond.
Geliberaliseerde pacht	Tijdelijke pacht met minder wettelijke regels dan gewone pacht.
Grondkamer	Overheidsinstantie die pachtcontracten goedkeurt.
Grondbeleid	Beleidsplan waarin staat hoe de gemeente met haar gronden omgaat.
Grondprijzenbrief	Jaarlijks besluit van het college met de actuele grondprijzen.
Gronduitgifte	Uitgifte van gemeentelijke grond door verkoop, verhuur of erfpacht.
Grondexploitatie	Financieel overzicht van kosten en opbrengsten bij gebiedsontwikkeling.
Grondkamer	Overheidsinstantie die pachtovereenkomsten toetst.
Grondquote	Percentage van de vastgoedwaarde dat aan de grond wordt toegerekend.
Grondwaarde	Waarde van een stuk grond zonder gebouwen erop.

Begrip	Beknopte uitleg
Heersend/dienend erf	Twee percelen bij een erfdienstbaarheid: het 'heersend erf' heeft het gebruiksrecht, het 'dienend erf' moet dat toestaan.
Index CPI	Prijsindex die laat zien hoeveel prijzen van goederen en diensten stijgen (inflatie).
Jurisprudentie	Rechterlijke uitspraken die richting geven aan vergelijkbare zaken.
Kostprijsbenadering	Methode waarbij de grondprijs wordt bepaald op basis van de gemaakte kosten.
Marktconformiteit	Mate waarin iets overeenkomt met prijzen of voorwaarden op de markt.
Marktpartijen	Bedrijven of organisaties die actief zijn in grond- of vastgoedontwikkeling.
Marktwaarde	Waarde die iets op de vrije markt zou opbrengen.
Mededingingsbeleid	Regels om eerlijke concurrentie tussen bedrijven te bevorderen.
Middenhuur	Huurwoningen met een huurprijs tussen sociale huur en vrije sectorhuur.
Pacht	Huur van landbouwgrond.
Planologisch geschikt	De bestemming van de grond past bij het voorgenomen gebruik.
Prestatieafspraken	Afspraken tussen gemeente en woningcorporaties over woningbouw en beheer.
Regionorm	Maximale pachtprijs die geldt binnen een regio, vastgesteld door het Rijk.
Residuele methode	Manier om de grondprijs te berekenen door de bouwkosten af te trekken van de verwachte opbrengst.
Retributie	Jaarlijkse betaling voor gebruik van gemeentelijke grond of voorzieningen.
Staatssteun	Financiële steun van de overheid aan bedrijven die invloed kan hebben op concurrentie.
Taxatie	Schatting van de waarde van grond of vastgoed door een deskundige.
Tenderprocedure	Open procedure waarbij partijen kunnen meedingen om grond of een project te realiseren.
Toegelaten instelling (art. 19 Woningwet)	Organisatie die door de Rijksoverheid erkend is om sociale woningen te verhuren, concreet woningcorporaties
Uitponden	Verkoop van sociale huurwoningen aan particulieren.
Vastgoedgebruik	Manier waarop gebouwen en gronden worden gebruikt.
Vigerend beleid	Beleid dat op dit moment officieel van kracht is.
Vrije verkeerswaarde	Marktwaarde van grond bij verkoop tussen twee onafhankelijke partijen.
Woningtypologieën	Verschillende soorten woningen (bijv. rijwoning, appartement).
WOZ-waarde	Waarde van onroerend goed die de gemeente vaststelt voor belastingheffing.